

Steekterweg 17-19, Alphen aan den Rijn en  
Achtermiddenweg 2a, Aarlanderveen

## Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS	11
Artikel 3 Agrarisch met waarden – landschap 2	11
Artikel 4 Agrarisch met waarden – natuur en landschap	13
Artikel 5 Groen	15
Artikel 6 Tuin	16
Artikel 7 Wonen	17
Artikel 8 Leiding – hoogspanning	20
Artikel 9 Waarde – Archeologie 2	22
Artikel 10 Waarde – Archeologie 3	23
Artikel 11 Waarde – Archeologie 5	24
Artikel 12 Waarde – Cultuurhistorie – Bouwwerken – Monumentaal	25
Artikel 13 Waarde – Cultuurhistorie – Uitvoeren werk(zaamheden)	28
Artikel 14 Waterstaat – waterkering	31
Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS	32
Artikel 15 Anti-dubbeltelregel	32
Artikel 16 Algemene bouwregels	33
Artikel 17 Algemene gebruiksregels	34
Artikel 18 Algemene aanduidingsregels	35
Artikel 19 Algemene afwijkingsregels	36
Artikel 20 Algemene wijzigingsregels	37
Artikel 21 Vrijwaringszone – molenbiotoop	38
Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	39
Artikel 22 Overgangsrecht	39
Artikel 23 Slotregel	40

# Regels

## Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

#### 1.1 plan

het bestemmingsplan Steekterweg 17-19, Alphen aan den Rijn en Achtermiddenweg 2a, Aarlanderveen met identificatienummer NL.IMRO.0484.Astwg1719AVamw2a-ON01 van de gemeente Alphen aan den Rijn.

#### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en daarbij behorende bijlagen.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

#### 1.3 aan- en uitbouw

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Hieronder worden ook verstaan aangebouwde bijgebouwen.

#### 1.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

#### 1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

#### 1.6 aan-huis-gebonden bedrijvigheid

kleinschalige bedrijvigheid die in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en die een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

#### 1.7 aan-huis-gebonden beroep

een dienstverlenend beroep dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

#### 1.8 achtererfgebied

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant van het gebouw.

#### 1.9 ambachtelijke bedrijvigheid

het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen die verband houden met het ambacht.

#### 1.10 antenedrager

antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

#### 1.11 antenne-installatie

installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

#### 1.12 archeologisch onderzoek

een onderzoek verricht door een daartoebevoegde dienst, bedrijf of instelling.

#### 1.13 archeologische deskundige

een deskundige met betrekking tot archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties.

#### 1.14 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de (mogelijk) in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

#### 1.15 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 1.16 bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

#### 1.17 bedrijfsactiviteiten

het beroepsmatig uitoefenen van bedrijvigheid.

#### 1.18 bedrijfsploeroppervlak

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

#### 1.19 bestaand

bestaand op het tijdstip van inwerkingtreding van de betreffende regel.

#### 1.20 bestaand gebruik

het op het tijdstip van het in werking treden van het plan aanwezige gebruik.

#### 1.21 bestaande bebouwing

bouwwerken, die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan zijn of worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

#### 1.22 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

#### 1.23 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

#### 1.24 bijbehorende bebouwing

bebouwing dat zich fysiek of functioneel met een op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw is verbonden, zoals een aan- of uitbouw, bijgebouw en bouwwerk, geen gebouw zijnde.

#### 1.25 bijgebouw

een vrijstaand niet voor bewoning bestemd gebouw dat zowel ruimtelijk als functioneel ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, zoals een garage, huishoudelijke bergruimte of hobbyruimte en niet direct toegankelijk is vanuit het hoofdgebouw.

#### 1.26 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

#### 1.27 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

#### 1.28 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en kap.

#### 1.29 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige , bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

#### 1.30 bouwperceelsgrens

een grens van een bouwperceel.

#### 1.31 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

#### 1.32 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

#### 1.33 cultureel erfgoed

alle materiële getuigenissen uit het verleden die de samenleving van belang vindt om te conserveren, te onderzoeken, te presenteren en over te informeren.

#### 1.34 cultuurhistorisch onderzoek

onderzoek waarbij de algemene historische waarden en/of de ensemblewaarden en/of de architectuurhistorische waarden en/of de bouwhistorische waarden en/of de waarden vanuit de gebruikshistorie, worden geïnventariseerd en in kaart worden gebracht.

### 1.35 cultuurhistorische waarde

de aan een object, element of ensemble toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk, element of gebied.

### 1.36 cultuurhistorische waardenkaart

een kaart, onderdeel uitmakend van het bestemmingsplan (Bijlage 1 Cultuurhistorische waardenkaart), die in woord, in kaarten en in (referentie)beelden cultuurhistorische waarde toekent aan een cultuurhistorisch waardevol object.

### 1.37 cultuurhistorisch waardevol object

Een bouwwerk, element of ensemble dat wegens zijn cultuurhistorische waarde is opgenomen in de cultuurhistorische waardenkaart van Gemeente Alphen aan den Rijn.

### 1.38 dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak van het dak is geplaatst.

### 1.39 dakopbouw

een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie deels boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst.

### 1.40 dakterras

een bouwkundige voorziening op het platte dak van een perceel dat bestaat uit een te betreden vlak, geheel of gedeeltelijk omgeven door een hekwerk conform de voorgeschreven bouwhoogte in het Bouwbesluit (altijd een tweede bouwlaag inhoudende).

### 1.41 detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van volumineuze detailhandel.

### 1.42 deskundige

een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake een bepaalde vakdiscipline, zoals advisering over vergunning-gerelateerde onderwerpen bij monumenten en andere cultuurhistorische waardevolle objecten.

### 1.43 documentatie

het verschaffen van bewijsstukken of gegevens.

### 1.44 erf

het perceel of een gedeelte daarvan dat direct is gelegen bij een gebouw, buiten het bouwvlak en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en blijkens de bestemming voor deze inrichting in aanmerking komt.

#### 1.45 ensemble

een aaneengesloten gebied waarin zich een samenstel van bouwwerken, landschappelijke en/of stedenbouwkundige elementen kunnen bevinden die door hun onderlinge relatie een zekere ruimtelijke samenhang vertonen, waardoor de cultuurhistorische waarde van de samenstellende fragmenten verhoogd wordt.

#### 1.46 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

#### 1.47 grondgebonden woningen

woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de bouwlagen aansluit op het maaiveld

#### 1.48 hoofdgebouw

een gebouw, of een gedeelte ervan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

#### 1.49 hoofdvorm

de vorm van de contouren of buitenste lijnen van een gebouw, bestaande uit de minimale en maximale goot- en bouwhoogte, dakhelling, voorgevelbreedte, zijgevellengtes en kaprichting.

#### 1.50 kap

een geheel of gedeeltelijke niet-horizontale dakconstructie gevormd door tenminste twee schuin hellende dakschilden die wezenlijk terugwijken ten opzichte van de gevel van een gebouw waarvan de aaneengesloten vloeroppervlakte met een voor personen normale stahoogte van ten minste 2,1 m, wezenlijk kleiner is dan die van de direct eronder gelegen bouwlaag.

#### 1.51 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Activiteitenbesluit, en voor zover de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt en die een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is.

#### 1.52 massa-opbouw

de wijze waarop de verschillende bouwvolumes, zoals het hoofdvolume en aan- en uitbouwen, zich tot elkaar verhouden.

#### 1.53 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstation, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

#### 1.54 openbaar gebied

gronden die voor iedereen toegankelijk zijn.



### 1.55 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een dak met aan ten hoogste één zijde een gesloten wand.

### 1.56 paardenwei

een stuk grasland, met name blijvend grasland, bestemd om door vee – in dit geval: paarden – te worden begraasd.

### 1.57 peil

- a. voor gebouwen, waarvan de toegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

### 1.58 perceel

een aaneengesloten bij het Kadaster geregistreerd stuk grond, met dezelfde eigenaar of hetzelfde eigendomsrecht.

### 1.59 perceelsgrens

grens van het perceel.

### 1.60 seksinrichting

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof hij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: escortservice, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en (raam)prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

### 1.61 slopen

Het afbreken van een bouwwerk of een gedeelte daarvan.

### 1.62 voorerfgebied

het gedeelte van het erf gelegen voor de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw en naast de lijn in het verlengde van de naar het openbaar gebied gerichte zijgevel van het hoofdgebouw.

### 1.63 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

### 1.64 voorgevelrooilijn

de lijn in het verlengde van de voorgevel

### 1.65 wonen

het houden van een verblijf of het gehuisvest zijn in een woning.

### 1.66 woning

een (gedeelte van) een gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

### 1.67 zijerf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen van het verlengde van de voor- en achtergevel.

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### 2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

### 2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

### 2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### 2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### 2.6 de lengte, breedte en diepte van een (deel van een) gebouw:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van gemeenschappelijke scheidsmuren, op 1 meter boven peil.

## Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3 Agrarisch met waarden – landschap 2

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch met waarden – landschap 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. weidebouw;
- b. het behoud en de versterking van de aan deze gronden eigen zijnde landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden waarbij de volgende karakteristieken in acht moeten worden genomen:
  1. het bestaande sloten – en verkavelingspatroon;
  2. de openheid van het landschap;
  3. de zichtlijnen vanuit het bebouwingslint op het achterliggende land.
- c. water;
- d. verkeersvoorzieningen, waaronder rijbanen, parkeervoorzieningen, in- en uitritten, voetpaden, sloten, bermen en andere groenvoorzieningen, beplantingen, fietspaden, ruiterspaden en straatmeubilair een en ander hoofdzakelijk gericht op de verblijfsfunctie;
- e. een en ander met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 3 en 4 van deze bestemmingsplanregels.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemene bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende algemene bepalingen:

- a. bestaande zichtlijnen op het perceel dienen gehandhaafd te blijven danwel te worden versterkt.

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van mestopslag, silo's en paardenbakken zijn niet toegestaan;
- b. de bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 2,5 meter.

##### 3.2.3 Erf- of terreinafscheidingen

Voor het bouwen van erf- of terreinafscheidingen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van overige erf- of terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter.

#### 3.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

##### 3.3.1 Verbodsbepaling

Behoudens het bepaalde in artikel 3.3.2, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in deze gronden de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>;
- b. het aanleggen, verleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- c. het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden, waaronder begrepen het vergraven of ontgraven van bestaande kaden, dijken of taluds;
- d. het aanleggen of aanbrengen van kaden of aanlegplaatsen;
- e. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen de aanleg van boomgaarden als kleine landschapselementen;
- f. werken en werkzaamheden ten behoeve van omzetting van grasland in bouwland (scheuren van grasland ten behoeve van de teelt van voedergewassen);
- g. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

### 3.3.2 Uitzonderingen verbodsbepaling

Het in 3.3.1 vervatte verbod geldt niet voor:

- a. het uitvoeren werken en/of werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud van de gronden;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het inwerking treden van het bestemmingsplan;
- c. werkzaamheden waarvoor een vergunning is verleend krachtens de Ontgrondingenwet;
- d. het verharderen van bestaande toegangspaden vanaf een weg tot een bouwvlak.

### 3.3.3 Toelaatbaarheid

Werken en werkzaamheden als bedoeld in 3.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de landschappelijke en cultuurhistorische waarden als bedoeld in 3.1;

- a. niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel;
- b. de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- c. een afweging van de in het geding zijnde belangen waaronder begrepen de kosten voor het behoud en/of herstel van de cultuurhistorische waarde, tot uitkomst heeft dat een vergunning redelijkerwijs kan worden geweigerd.

### 3.3.4 In te winnen advies

Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in 3.3.1, winnen Burgemeester en wethouders advies in van:

- a. een door hen aan te wijzen ter zake deskundige inzake landschap en cultuurhistorie en monumenten omtrent de gevolgen van voorgenomen werken en werkzaamheden voor het behoud en/of herstel van de waarden van het gebied en de eventueel te stellen voorwaarden;
- b. het betreffende waterschap, indien de werkzaamheden betreffen het dempen of verleggen van sloten of het vergraven of ontgraven van dijken of taluds;
- c. de betreffende leidingbeheerder(s), indien de werkzaamheden betrekking (kunnen) hebben op de bedrijfsveiligheid van bestaande leidingen.

## Artikel 4 Agrarisch met waarden – natuur en landschap

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch met waarden – natuur en landschap aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bedrijven, uitsluitend ten behoeve van:
  1. weidebouw;
  2. agrarisch hobbymatig gebruik.
- b. aan de bestemming ondergeschikte voorzieningen zoals, onder andere, (ontsluitings)wegen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water ten behoeve van wateraan- en afvoer, waterberging en sierwater;
- c. een recreatieve verbinding als onderdeel van de Limesroute tussen Zwammerdam en Alphen aan den Rijn;
- d. het behoud en de versterking van de aan deze gronden eigen zijnde landschappelijke en cultuurhistorische waarbij de volgende karakteristieken in acht moeten worden genomen:
  1. het bestaande sloten- en verkavelingspatroon;
  2. de openheid van het landschap;
  3. de zichtlijnen vanuit het lint op het achterland.

### 4.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. bebouwing in de vorm van gebouwen is niet toegestaan;
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:
  - bouwwerken ten behoeve van mestopslag, andere silo's en paardenbakken buiten het bouwvlak zijn niet toegestaan;
  - voor erf- of terreinafscheidingen op het voorerf geldt een maximale bouwhoogte van 1 meter;
  - voor overige erf- of terreinafscheidingen geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter;
  - voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter.
  - bestaande zichtlijnen op het perceel dienen gehandhaafd te blijven danwel te worden versterkt.

### 4.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het in artikel 4.2 onder a genoemde medegebruik ten behoeve van kleinschalige recreatieve voorzieningen, welke groter is dan 100 m<sup>2</sup>.
- b. de omgevingsvergunning bedoeld in onder a kan slechts worden verleend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  1. het vergroten van het gebruik is slechts mogelijk indien dit bijdraagt aan de kwaliteiten van de polder zoals genoemd in artikel 4.1;
  2. het voorgenomen gebruik levert geen milieuhygiënische belemmeringen op voor de belendende percelen;
  3. het voorgenomen gebruik is aanvaardbaar gelet op de verkeerskundige situatie ter plaatse en op de aan- en afvoerroutes naar het perceel;
  4. ten behoeve van het voorgenomen gebruik worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein.

### 4.4 Specifieke gebruiksregels

Een vorm van verboden gebruik als bedoeld in 'Algemene gebruiksregels' is in ieder geval het gebruik van gronden buiten bouwvlakken ten behoeve van een paardenbak.

## 4.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

### 4.5.1 Verbodsbepaling

Behoudens het bepaalde in artikel 4.5.2, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in deze gronden de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en verharden van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>;
- b. het aanleggen, verleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- c. het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden, waaronder begrepen het vergraven of ontgraven van bestaande kaden, dijken of taluds;
- d. het aanleggen of aanbrengen van kaden of aanlegplaatsen;
- e. het vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen, die de dood of ernstige beschadiging daarvan ten gevolge hebben of kunnen hebben;
- f. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen de aanleg van boomgaarden als kleine landschapselementen;
- g. werken en werkzaamheden ten behoeve van omzetting van grasland in bouwland (scheuren van grasland ten behoeve van de teelt van voedergewassen);
- h. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

### 4.5.2 Uitzonderingen verbodsbepaling

Het in 4.5.1 vervatte verbod geldt niet voor:

- a. het uitvoeren werken en/of werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud van de gronden;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het inwerking treden van het bestemmingsplan;
- c. werkzaamheden waarvoor een vergunning is verleend krachtens de Ontgrondingenwet;
- d. het verharden van bestaande toegangspaden vanaf een weg tot een bouwvlak.

### 4.5.3 Toelaatbaarheid

Werken en werkzaamheden als bedoeld in 4.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de landschappelijke en cultuurhistorische waarden als bedoeld in 4.1;

- a. niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel;
- b. de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- c. een afweging van de in het geding zijnde belangen waaronder begrepen de kosten voor het behoud en/of herstel van de cultuurhistorische waarde, tot uitkomst heeft dat een vergunning redelijkerwijs kan worden geweigerd.

### 4.5.4 In te winnen advies

Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in 4.5.1, winnen Burgemeester en wethouders advies in van:

- a. een door hen aan te wijzen ter zake deskundige inzake landschap en cultuurhistorie en monumenten omtrent de gevolgen van voorgenomen werken en werkzaamheden voor het behoud en/of herstel van de waarden van het gebied en de eventueel te stellen voorwaarden;
- b. het betreffende waterschap, indien de werkzaamheden betreffen het dempen of verleggen van sloten of het vergraven of ontgraven van dijken of taluds;
- c. de betreffende leidingbeheerder(s), indien de werkzaamheden betrekking (kunnen) hebben op de bedrijfsveiligheid van bestaande leidingen.

## Artikel 5 Groen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor;

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermstroken;
- c. plantsoenen en parken;
- d. bermen en bermsloten;
- e. beplantingen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. voet- en fietspaden;
- h. nutsvoorzieningen ;
- i. geluidwerende voorzieningen;
- j. waterpartijen;
- k. waterlopen;
- l. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging of sierwater;

een en ander met de bijbehorende bouwwerken en voorzieningen en met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 3 en hoofdstuk 4 van deze regels.

### 5.2 Bouwregels

- a. Op de gronden mogen uitsluiten bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd zoals bruggen, (langzaam)verkeersvoorzieningen, wegwijzers, zitbanken en speelvoorzieningen.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt een maximale bouwhoogte van:
  1. voor lichtmasten: 6 meter;
  2. voor bruggen: 3,5 meter;
  3. voor speelvoorzieningen 5 meter;
  4. voor plastieken 5 meter;
  5. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 meter.

## Artikel 6 Tuin

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor;

- a. tuinen;
- b. verhardingen;
- c. parkeervoorzieningen behorende bij woningen;
- d. het behoud en de versterking van de aan deze gronden eigen zijnde landschappelijke en cultuurhistorische waarden, waarbij de volgende karakteristieken in acht moeten worden genomen:
  1. het bestaande sloten- en verkavelingspatroon;
  2. de openheid van het landschap;
  3. de zichtlijnen vanuit het lint op het achterland;

een en ander met inachtneming van het bepaalde in Hoofdstuk 3 en Hoofdstuk 4 van deze regels.

### 6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag niet worden gebouwd met uitzondering van:

- a. erf- en terreinafscheidingen tot een maximale bouwhoogte van 1 meter;
- b. voorzieningen ten behoeve van beplanting tot een maximale bouwhoogte van 2 meter;
- c. vlaggenmasten tot een maximale bouwhoogte van 10 meter.



## Artikel 7 Wonen

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met bijbehorende voorzieningen, waaronder begrepen het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep, mits de woonfunctie duidelijk wordt gehandhaafd en het woonmilieu niet onevenredig belemmerd wordt;
- b. groensingels ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – groensingels';
- c. aan de bestemming ondergeschikte voorzieningen zoals, onder andere, (ontsluitings)wegen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water ten behoeve van water aan- en afvoer, waterberging en sierwater.

een en ander met inachtneming van het bepaalde in Hoofdstuk 3 en Hoofdstuk 4 van deze regels.

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, met dien verstande dat uitsluitend grondgebonden woningen zijn toegestaan;
- b. binnen een bouwvlak mag maximaal 1 hoofdgebouw worden gebouwd, tenzij de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders aanduidt;
- c. de inhoud van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer bedragen dan is aangegeven.
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' is een bijgebouw toegestaan met een maximum oppervlakte van 373 m<sup>2</sup>, een maximale goothoogte van 5 meter en een maximale bouwhoogte van 7 meter.

#### 7.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

- a. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 1 bouwlaag, aansluitend op het hoofdgebouw;
- b. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3 meter;
- c. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 5 meter;
- d. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen achter het verlengde van de voorgevelrooilijn van de woning binnen het erf te worden gepositioneerd;
- e. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen niet dichters dan 5 meter op de slootkant gebouwd worden;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van bij een zelfde woning behorende aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen mag binnen het erf niet meer dan 40% van het bouwperceel bedragen, met een maximum van 75 m<sup>2</sup>;
- g. indien de oppervlakte van de gronden binnen het erf meer bedraagt dan 250 m<sup>2</sup>, mag de gezamenlijke oppervlakte van bij een zelfde woning behorend vrijstaand bijgebouw binnen het erf niet meer bedragen dan 75 m<sup>2</sup>.

#### 7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. voor carports geldt dat:
  1. een carport minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn is gesitueerd;
  2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter;
  3. de maximale oppervlakte niet meer mag bedragen dan 18 m<sup>2</sup>;
- b. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van:
  1. voor erf- en terreinafscheidingen: 1 meter;
  2. voor vlaggenmasten: 10 meter;
  3. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 meter.

#### 7.2.4 Specifieke bouwregels

In afwijking van het bepaalde in 7.2.2 is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende maatvoering' de op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezige oppervlakte aan erfbebouwing toegestaan, zoals opgenomen in Bijlage 3 bij deze regels.

#### 7.2.5 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt uitsluitend verleend indien bij de aanvraag is aangetoond dat wordt voldaan aan de eis dat de mechanische ventilatie in geval van een calamiteit met één druk op de knop kan worden uitgeschakeld, ter voorkoming van het naar binnen zuigen van toxische gassen.

### 7.3 Afwijken van de bouwregels

#### 7.3.1 Aan-huis-gebonden beroep en/of bedrijvigheid

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het bepaalde in lid 7.1, ten behoeve van het gebruiken van ruimten binnen een woning en bijbehorende bebouwing voor de uitoefening van aan huis gebonden beroep en/of bedrijvigheid in of bij de woning, mits:

- a. de gezamenlijke vloeroppervlakte van die ruimten niet meer bedraagt dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning en bijbehorende bebouwing, en niet meer dan 45 m<sup>2</sup>;
- b. in de woning en bijbehorende bebouwing een bergruimte voor (brom)fietsen met een oppervlakte van ten minste 4 m<sup>2</sup> aanwezig is en blijft;
- c. op de bij de woning behorende gronden parkeergelegenheid voor ten minste één personenauto aanwezig is of vóór de aanvang van het bedrijfsmatig gebruik wordt aangelegd;
- d. de bedrijfsactiviteiten niet mogen betreffen milieuvergunningplichtige of meldingsplichtige activiteiten, in de zin van de Wet Milieubeheer en/of andere milieuwetgeving;
- e. de bedrijfsactiviteiten geen onevenredig nadelige gevolgen hebben voor het milieu van de woonomgeving door milieuhinder en verkeers- en parkeeroverlast;
- f. de bedrijfsactiviteiten door hun aard en visuele aspecten, zoals reclame-uitingen, het woonkarakter van de buurt niet onevenredig aantasten;
- g. de bedrijfsactiviteiten geen (volumineuze) detailhandel betreffen;
- h. de bedrijfsactiviteiten geen afbreuk doen aan de woonfunctie in die zin dat de relatie tussen de bewoner(s) van de woning en de uitoefening daarin van de bedrijfsactiviteiten wordt verbroken.

#### 7.3.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen voor de voorgevelrooilijn

Burgemeester en wethouders kunnen omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het bepaalde in lid 7.2.2 sub d en lid 7.2.3 sub a onder 1, en behoeve van het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports vóór de voorgevelrooilijn, mits:

- a. er geen onevenredige afbreuk wordt toegebracht aan het straat- en bebouwingsbeeld;
- a. er geen onevenredige afbreuk wordt toegebracht aan de landschappelijke inpassing zoals beschreven in het als Bijlage 2 opgenomen Beeldkwaliteits- en landschapsinrichtingsplan;
- b. de bouw van een carport aanvaardbaar is, gelet op de verkeerskundige situatie ter plaatse en op de aan- en afvoerroutes naar het perceel waarbij geldt dat het aantal opritten van c.q. naar het erf ongewijzigd blijft;
- c. de bouw van een carport geen milieuhygiënische belemmeringen oplevert voor de aangrenzende percelen;
- d. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- e. advies is ingewonnen van de gemeentelijk stedenbouwkundige.

## 7.4 Specifieke gebruiksregels

### 7.4.1 Voorwaardelijke verplichting – inrichtingsplan

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – landschappelijke inpassing' geldt dat:

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 7.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 2 opgenomen Beeldkwaliteits- en landschapsinrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 7.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt, uitsluitend indien en voor zover binnen een termijn van 24 maanden na het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 2 opgenomen Beeldkwaliteits- en landschapsinrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

## Artikel 8 Leiding – hoogspanning

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

#### 8.1.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding – hoogspanning' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van de leiding met de bestemming Leiding – hoogspanning.

#### 8.1.2 Voorrangsregeling

In geval van strijdigheid van bepaling gaan de bepalingen van dit artikel vóór de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn. Verder geldt voor zover de op de verbeelding weergegeven dubbelbestemming geheel of gedeeltelijk samenvallen, dat de bestemming 'Leiding – hoogspanning' voorrang krijgt.

### 8.2 Bouwregels

- a. Op de als Leiding – hoogspanning genoemde gronden mogen bouwwerken ten dienste van de bedoelde bestemming worden gebouwd.
- b. Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en), zijn uitsluitend toelaatbaar indien de belangen in verband met de betrokken leidingen niet worden geschaad en het college van burgemeester en wethouders hierover tijdig tevoren schriftelijk advies hebben ingewonnen bij de betrokken kabel-/leidingbeheerder(s).

### 8.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 8.3.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op of in de in lid 8.1 genoemde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van hoogopgaand en/of diepgewortelde beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
- b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
- c. het verrichten van grondroeractiviteiten (bijvoorbeeld het aanbrengen van rioleringen, kables, leidingen en drainage) anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- d. diepploegen;
- e. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- f. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- g. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- h. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

#### 8.3.2 Uitzondering

Het verbod zoals bedoeld in sublid 8.3.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming of de daar voorkomende andere bestemming(en) betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

### 8.3.3 Toelaatbaarheid

Werken en werkzaamheden als bedoeld in sublid 8.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien deze, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, niet strijdig zijn met de belangen van de kabel of leiding.

### 8.3.4 In te winnen advies

Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in sublid 8.3.1, winnen Burgemeester en wethouders hierover advies in bij de betrokken kabel-/leidingbeheerder(s).

## Artikel 9 Waarde – Archeologie 2

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden die zijn aangewezen met 'Waarde – Archeologie 2' zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden, met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 3 en 4 van de planregels.

### 9.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden worden bouwwerken ten behoeve van de in artikel 9.1 bedoelde bestemming gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek (opgraven) noodzakelijk zijn, mits de bepalingen van artikel 9.3 vooraf in acht zijn genomen.
- b. Tevens worden op deze gronden bouwwerken gebouwd ten behoeve van de primaire bestemming(en) als bedoeld in dit bestemmingsplan, mits de bepalingen van artikel 9.3 vooraf in acht zijn genomen.

### 9.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  1. grondwerkzaamheden, waartoe wordt gerekend het ophogen, afgraven, verwijderen van oude funderingen, woelen en mengen, diep ploegen, egaliseren en ontginnen van gronden alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
  2. het aanleggen of rooien van bomen en diepwortelende struiken waarbij stobben worden verwijderd;
  3. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
  4. het verlagen van het waterpeil;
  5. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en ander detectieapparatuur), gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relictten;
  6. het heien van palen en slaan van damwanden.
- b. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, overlegt bij het indienen van de aanvraag een archeologisch rapport waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkt uit de aanvraag naar het oordeel van het bevoegd gezag wordt verstoord, in voldoende mate is vastgesteld.
- c. De werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden als bedoeld onder a zijn toelaatbaar, indien en voor zover deze door die werken of werkzaamheden geen afbreuk doen aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de desbetreffende gronden.

### 9.4 Omgevingsvergunning niet vereist

Het verbod zoals bedoeld in artikel 9.3 is niet van toepassing indien:

- a. de werken of werkzaamheden niet dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld worden uitgevoerd;
- b. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplanting en werkzaamheden binnen bestaande traces van kabels en leidingen;
- c. de werken of werkzaamheden:
  1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
  2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of ontgrondingsvergunning.

## Artikel 10 Waarde – Archeologie 3

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden die zijn aangewezen met 'Waarde – Archeologie 2' zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden, met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 3 en 4 van de planregels.

### 10.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden worden bouwwerken ten behoeve van de in artikel 10.1 bedoelde bestemming gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek (opgraven) noodzakelijk zijn, mits de bepalingen van artikel 10.3 vooraf in acht zijn genomen.
- b. Tevens worden op deze gronden bouwwerken gebouwd ten behoeve van de primaire bestemming(en) als bedoeld in dit bestemmingsplan, mits de bepalingen van artikel 10.3 vooraf in acht zijn genomen.

### 10.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  1. grondwerkzaamheden, waartoe wordt gerekend het ophogen, afgraven, verwijderen van oude funderingen, woelen en mengen, diep ploegen, egaliseren en ontginnen van gronden alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
  2. het aanleggen of rooien van bomen en diepwortelende struiken waarbij stobben worden verwijderd;
  3. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
  4. het verlagen van het waterpeil;
  5. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en ander detectieapparatuur), gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relictten;
  6. het heien van palen en slaan van damwanden.
- b. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, overlegt bij het indienen van de aanvraag een archeologisch rapport waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkt uit de aanvraag naar het oordeel van het bevoegd gezag wordt verstoord, in voldoende mate is vastgesteld.
- c. De werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden als bedoeld onder a zijn toelaatbaar, indien en voor zover deze door die werken of werkzaamheden geen afbreuk doen aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de desbetreffende gronden.

### 10.4 Omgevingsvergunning niet vereist

Het verbod zoals bedoeld in artikel 10.3 is niet van toepassing indien:

- a. de werken of werkzaamheden niet dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld en over een totale oppervlakte kleiner dan 100 m<sup>2</sup> worden uitgevoerd;
- b. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplanting en werkzaamheden binnen bestaande traces van kabels en leidingen;
- c. de werken of werkzaamheden:
  1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
  2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of ontgrondingsvergunning.

## Artikel 11 Waarde – Archeologie 5

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden die zijn aangewezen met 'Waarde – Archeologie 5' zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden, met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 3 en 4 van de planregels.

### 11.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden worden bouwwerken ten behoeve van de in artikel 11.1 bedoelde bestemming gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek (opgraven) noodzakelijk zijn, mits de bepalingen van artikel 11.3 vooraf in acht zijn genomen.
- b. Tevens worden op deze gronden bouwwerken gebouwd ten behoeve van de primaire bestemming(en) als bedoeld in dit bestemmingsplan, mits de bepalingen van artikel 11.3 vooraf in acht zijn genomen.

### 11.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  1. grondwerkzaamheden, waartoe wordt gerekend het ophogen, afgraven, verwijderen van oude funderingen, woelen en mengen, diep ploegen, egaliseren en ontginnen van gronden alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
  2. het aanleggen of rooien van bomen en diepwortelende struiken waarbij stobben worden verwijderd;
  3. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
  4. het verlagen van het waterpeil;
  5. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en ander detectieapparatuur), gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relictten;
  6. het heien van palen en slaan van damwanden.
- b. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, overlegt bij het indienen van de aanvraag een archeologisch rapport waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkt uit de aanvraag naar het oordeel van het bevoegd gezag wordt verstoord, in voldoende mate is vastgesteld.
- c. De werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden als bedoeld onder a zijn toelaatbaar, indien en voor zover deze door die werken of werkzaamheden geen afbreuk doen aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de desbetreffende gronden.

### 11.4 Omgevingsvergunning niet vereist

Het verbod zoals bedoeld in artikel 11.3 is niet van toepassing indien:

- a. de werken of werkzaamheden niet dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld en over een totale oppervlakte kleiner dan 10.000 m<sup>2</sup> worden uitgevoerd;
- b. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplanting en werkzaamheden binnen bestaande traces van kabels en leidingen;
- c. de werken of werkzaamheden:
  1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
  2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of ontgrondingsvergunning.



## Artikel 12 Waarde – Cultuurhistorie – Bouwwerken – Monumentaal

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waarde – Cultuurhistorie – Bouwwerken – Monumentaal' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behouden, versterken en beschermen van de specifieke waarden van de cultuurhistorische waardevolle bouwwerken met een zeer hoge cultuurhistorische waardering zoals beschreven in de Cultuurhistorische waardenkaart,
- b. waaronder begrepen:
  1. het karakteristieke bouwtype;
  2. de bouwstijl, verschijningsvorm, gevelindeling of typerende architectuur van het bouwwerk;
  3. de karakteristieke hoofdvorm en massa-opbouw van het bouwwerk;
  4. de bijdrage van het bouwwerk aan het omringende cultuurlandschap;
  5. de aanwezigheid van authentieke constructies, technieken, details, materialen of kleuren van het bouwwerk;
  6. de herkenbaarheid van de oorspronkelijke functionaliteit;
  7. de beeldbepalende waarde;
  8. de directe omgeving van het bouwwerk;
  9. de bijdrage van het bouwwerk aan de ensemblewaarde.
- c. waarbij geldt dat deze cultuurhistorische waardevolle bouwwerken de status hebben van gemeentelijk monument overeenkomstig het bepaalde in de gemeentelijke Erfgoedverordening, voor zover niet reeds aangewezen als Rijksmonument of gemeentelijk monument ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, met inachtneming van Artikel 17 Algemene gebruiksregels en het bepaalde in hoofdstuk 3 en 4 van de planregels.

### 12.2 Algemene bouwregels

Op de in artikel 12.1 bedoelde gronden mag slechts worden gebouwd, indien wordt voldaan aan artikel 12.3.1 of 12.3.2 en aanvullend artikel 12.3.3.

### 12.3 Specifieke bouwregels

#### 12.3.1 Bouwen met behoud van cultuurhistorische waarden

Het bevoegd gezag kan overgaan tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk ten behoeve van de primaire bestemming(en), mits:

- a. de cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de Cultuurhistorische waardenkaart, behouden blijven en door de bouwactiviteiten dan wel door de daarvan directe of indirecte te verwachten gevolgen de cultuurhistorische waarden en doeleinden niet onevenredig worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de cultuurhistorische waarden niet wezenlijk worden verkleind en
- b. aanvrager met documentatie het bedoelde onder a gemotiveerd aantoont.

#### 12.3.2 Bouwen met verstoren of vernietigen cultuurhistorische waarden, uitsluitend bij zwaarwegende belangen

Het bevoegd gezag kan uitsluitend overgaan tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk ten behoeve van de primaire bestemming(en), waarvan aangenomen kan worden dat de cultuurhistorische waarden worden verstoord dan wel vernietigd, mits:

- a. aanvrager met documentatie gemotiveerd aantoont dat bijzonder zwaarwegende belangen aanwezig zijn die rechtvaardigen dat de cultuurhistorische waarden worden verstoord dan wel vernietigd;
- b. aanvrager met documentatie gemotiveerd aantoont hoe vanuit de cultuurhistorische waarden nieuwe ontwikkelingen worden gerealiseerd, passend binnen de karakteristiek als gebleken uit de Cultuurhistorische waardenkaart;
- c. voor bijzondere materiële relictten een duurzaam toekomstperspectief ex situ wordt

gewaarborgd.

### 12.3.3 Aanvullende bepalingen

Aanvraag om omgevingsvergunning en de beoordeling daarvan

- a. In aanvulling op artikel 12.3.1 of 12.3.2 kan het bevoegd gezag aanvrager verzoeken tot het indienen van een bouwhistorisch onderzoek of cultuurhistorisch onderzoek, indien onduidelijkheid bestaat over de cultuurhistorische waarden van een bepaald onderdeel in relatie tot de ontwikkeling.
- b. In aanvulling op artikel 12.3.1 of 12.3.2 worden bij de aanvraag om omgevingsvergunning en de beoordeling daarvan de volgende uitgangspunten in acht genomen:
  1. behoud, onderhoud en versterken gaan vóór vernieuwen en ontwikkelen;
  2. vernieuwen en ontwikkelen geschiedt vanuit en met respect voor de bouwhistorie en/of cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de Cultuurhistorische waardenkaart.
- c. In aanvulling op artikel 12.3.1 of 12.3.2 wint het bevoegd gezag hiertoe advies in door een door hen aan te wijzen ter zake deskundige inzake cultuurhistorie.

Verlenen van de omgevingsvergunning

- d. In aanvulling op artikel 12.3.1 of 12.3.2 wordt bij het verlenen van de omgevingsvergunning in de belangenafweging aangegeven waarom:
  1. bijgedragen wordt aan de cultuurhistorische waarden dan wel dat
  2. het verantwoord is de cultuurhistorische waarden te verstoren of te vernietigen, waarbij aanvullend wordt gemotiveerd hoe aanvrager vanuit de cultuurhistorische waarden nieuwe ontwikkelingen realiseert die bijdragen aan het behoud of ontwikkeling van de specifieke cultuurhistorische waarden;
- e. In aanvulling op artikel 12.3.1 of 12.3.2 kunnen voorschriften met het oog op de cultuurhistorische waarden aan de omgevingsvergunning worden verbonden.

### 12.4 Specifieke gebruiksregels

#### 12.4.1 Gebruik in overeenstemming met cultuurhistorische waarden

Ingeval van een omgevingsvergunning tot het wijzigen van het gebruik van een bouwwerk in afwijking van de primaire bestemming(en):

- a. worden de gronden en of bouwwerken gebruikt op een wijze waardoor de aanwezige cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de Cultuurhistorische waardenkaart, behouden blijven en
- b. door de gebruiksactiviteiten dan wel door de daarvan directe of indirecte te verwachten gevolgen de cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de Cultuurhistorische waardenkaart, niet onevenredig worden aangetast.

#### 12.4.2 Aanvullende bepalingen

- a. In aanvulling op artikel 12.4.1 wint het bevoegd gezag advies in door een door hen aan te wijzen ter zake deskundige inzake cultuurhistorie voordat het bevoegd gezag overgaat tot het verlenen van de omgevingsvergunning.
- b. In aanvulling op artikel 12.4.1 wordt in de belangenafweging bij het verlenen van de omgevingsvergunning aangegeven waarom de omgevingsvergunning bijdraagt aan de cultuurhistorische waarden.
- c. In aanvulling op artikel 12.4.1 kunnen voorschriften met het oog op de cultuurhistorische waarden aan de omgevingsvergunning verbonden worden.

### 12.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

#### 12.5.1 Vergunningsplichtige sloopwerkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de cultuurhistorische waardevolle bouwwerken, zoals beschreven in de Cultuurhistorische waardenkaart, geheel of gedeeltelijk te slopen.
- b. Hierbij geldt dat het aantasten of vernietigen van cultuurhistorische elementen van cultuurhistorische waardevolle objecten gelijk wordt gesteld met het geheel of gedeeltelijk slopen van bouwwerken.

### 12.5.2 Omgevingsvergunning niet vereist

Het in artikel 12.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden:

- a. welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerking treden van dit bestemmingsplan;
- b. waarvoor ten tijde van het inwerking treden van dit bestemmingsplan reeds omgevingsvergunning voor het slopen is verleend;
- c. welke voortvloeien uit bouwactiviteiten waarvoor omgevingsvergunning is verleend.

### 12.5.3 Slopen bij behoud van cultuurhistorische waarden

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.5.1 kan worden verleend, mits:

- a. de cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de Cultuurhistorische waardenkaart, behouden blijven en door de sloopactiviteiten dan wel door de daarvan directe of indirecte te verwachten gevolgen de cultuurhistorische waarden en doeleinden niet onevenredig worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de cultuurhistorische waarden niet wezenlijk worden verkleind en
- b. aanvrager met documentatie het bedoelde onder a gemotiveerd aantoont.

### 12.5.4 Slopen bij verstoren of vernietigen cultuurhistorische waarden, uitsluitend bij zwaarwegende belangen

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.5.1, waarvan aangenomen kan worden dat de cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de Cultuurhistorische waardenkaart, worden verstoord dan wel vernietigd, kan uitsluitend worden verleend, mits:

- a. aanvrager met documentatie gemotiveerd aantoont waarom bijzonder zwaarwegende belangen aanwezig zijn die rechtvaardigen dat de te slopen cultuurhistorische waarden in redelijkheid niet te handhaven zijn;
- b. aanvrager met documentatie gemotiveerd aantoont hoe vanuit de cultuurhistorische waarden nieuwe ontwikkelingen worden gerealiseerd, passend binnen de karakteristiek als gebleken uit de cultuurhistorische waardenkaart;
- c. documentatie plaatsvindt van de te slopen cultuurhistorische waarden;
- d. voor bijzondere materiële relictten een duurzaam toekomstperspectief ex situ wordt gewaarborgd.

### 12.5.5 Aanvullende bepalingen

- a. In aanvulling op artikel 12.5.3 of 12.5.4 kan het bevoegd gezag aanvrager verzoeken tot het indienen van een bouwhistorisch onderzoek of cultuurhistorisch onderzoek, indien onduidelijkheid bestaat over de cultuurhistorische waarden van een bepaald onderdeel in relatie tot het slopen.
- b. In aanvulling op artikel 12.5.3 of 12.5.4 kunnen voorschriften met het oog op de cultuurhistorische waarden aan de omgevingsvergunning worden verbonden.
- c. In aanvulling op artikel 12.5.3 of 12.5.4 wint het bevoegd gezag hiertoe advies in door een door hen aan te wijzen ter zake deskundige inzake cultuurhistorie.

## Artikel 13 Waarde – Cultuurhistorie – Uitvoeren werk(zzaamheden)

### 13.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waarde – Cultuurhistorie – Uitvoeren werk(zzaamheden)' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behouden, versterken en beschermen van de specifieke waarden van de cultuurhistorische waardevolle objecten met een zeer hoge, hoge of gemiddelde cultuurhistorische waardering zoals beschreven in de Cultuurhistorische waardenkaart,
  - b. waaronder begrepen:
    1. landschappelijke verkavelingen en patronen;
    2. waterstaatkundige structuren, elementen en objecten
    3. infrastructuurle elementen, patronen en objecten;
    4. opgaand groen;
    5. parken en landgoedvijvers;
    6. kleiputten;
    7. objecten en structuren van de Alphense tankval uit de Tweede Wereldoorlog,
- met inachtneming van Artikel 17 Algemene gebruiksregels en het bepaalde in hoofdstuk 3 en 4 van de planregels.

### 13.2 Specifieke gebruiksregels

#### 13.2.1 Gebruik in overeenstemming met cultuurhistorische waarden

Ingeval van een omgevingsvergunning tot het wijzigen van het gebruik van een bouwwerk in afwijking van de primaire bestemming(en) als bedoeld in artikel 13.1:

- a. worden de gronden en of bouwwerken gebruikt op een wijze waardoor de aanwezige cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de cultuurhistorische waardenkaart, behouden blijven en
- b. door de gebruiksactiviteiten dan wel door de daarvan directe of indirecte te verwachten gevolgen de cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de Cultuurhistorische waardenkaart, niet onevenredig worden aangetast.

#### 13.2.2 Aanvullende bepalingen

- a. In aanvulling op artikel 13.2.1 wint het bevoegd gezag advies in door een door hen aan te wijzen ter zake deskundige inzake cultuurhistorie voordat het bevoegd gezag overgaat tot het verlenen van de omgevingsvergunning.
- b. In aanvulling op artikel 2.4.1 wordt in de belangenafweging bij het verlenen van de omgevingsvergunning aangegeven waarom de omgevingsvergunning bijdraagt aan de cultuurhistorische waarden.
- c. In aanvulling op artikel 13.2.1 kunnen voorschriften met het oog op de cultuurhistorische waarden verbonden worden aan de omgevingsvergunning.

### 13.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 13.3.1 Vergunningsplichtige werken of werkzaamheden

Het is verboden op of in de in artikel 13.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen, wijzigen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen, wijzigen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanleggen, verleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- c. het aanbrengen van drainage;
- d. het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden, waaronder begrepen het vergraven of ontgraven van bestaande kaden, dijken of taluds;
- e. het aanleggen of aanbrengen van kaden of aanlegplaatsen;
- f. het vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen, die de dood of ernstige beschadiging daarvan ten gevolge hebben of kunnen

- hebben;
- g. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen de aanleg van boomgaarden als kleine landschapselementen;
- h. werken en werkzaamheden ten behoeve van omzetting van grasland in bouwland (scheuren van grasland ten behoeve van de teelt van voedergewassen);
- i. het geheel of gedeeltelijk wijzigen, aantasten, vernietigen van waardevolle cultuurhistorische elementen;
- j. het al dan niet tijdelijk opslaan en/of storten van bouw- en/of afval materialen.

### 13.3.2 Omgevingsvergunning niet vereist

Het in artikel 13.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud van de gronden;
- b. welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerking treden van dit bestemmingsplan;
- c. welke mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of ontgrondingenvergunning;
- d. welke cultuurhistorisch onderzoek betreffen.

### 13.3.3 Uitvoeren werken of werkzaamheden bij behoud van cultuurhistorische waarden

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 13.3.1 kan worden verleend, mits:

- a. de cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de Cultuurhistorische waardenkaart, behouden blijven en door het uitvoeren van de werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan directe of indirecte te verwachten gevolgen de cultuurhistorische waarden en doeleinden niet onevenredig worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de cultuurhistorische waarden niet wezenlijk worden verkleind en
- b. aanvrager met documentatie het bedoelde onder a gemotiveerd aantoont.

### 13.3.4 Uitvoeren werken of werkzaamheden bij verstoren of vernietigen cultuurhistorische waarden, uitsluitend bij zwaarwegende belangen

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 13.3.1, waarvan aangenomen kan worden dat de cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de Cultuurhistorische waardenkaart, worden verstoord dan wel vernietigd, kan uitsluitend worden verleend, mits:

- a. aanvrager met documentatie gemotiveerd aantoont waarom bijzonder zwaarwegende belangen aanwezig zijn die rechtvaardigen dat de te slopen of te verwijderen cultuurhistorische waarden in redelijkheid niet te handhaven zijn;
- b. aanvrager met documentatie gemotiveerd aantoont hoe vanuit de cultuurhistorische waarden nieuwe ontwikkelingen worden gerealiseerd, passend binnen de karakteristiek als gebleken uit de cultuurhistorische waardenkaart;
- c. documentatie plaatsvindt van de te slopen of te verwijderen cultuurhistorische waarden;
- d. voor bijzondere materiële relictten een duurzaam toekomstperspectief ex situ wordt gewaarborgd.

### 13.3.5 Aanvullende bepalingen

Aanvraag om omgevingsvergunning en de beoordeling daarvan

- a. In aanvulling op artikel 13.3.3 of 13.3.4 kan het bevoegd gezag aanvrager aanvullend verzoeken tot het indienen van een bouwhistorisch onderzoek of cultuurhistorisch onderzoek, indien onduidelijkheid bestaat over de cultuurhistorische waarden van een bepaald onderdeel in relatie tot het uitvoeren van het werk of werkzaamheden.
- b. In aanvulling op artikel 13.3.3 of 13.3.4 worden bij de aanvraag om omgevingsvergunning en de beoordeling daarvan de volgende uitgangspunten in acht genomen:
  1. behoud, onderhoud en versterken gaan vóór vernieuwen en ontwikkelen;
  2. vernieuwen en ontwikkelen geschiedt vanuit en met respect voor de bouwhistorie en/of cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de cultuurhistorische waardenkaart.
- c. In aanvulling op artikel 13.3.3 of 13.3.4 wint het bevoegd gezag hiertoe advies in door een door hen aan te wijzen ter zake deskundige inzake cultuurhistorie.

Verlenen van de omgevingsvergunning

- d. In aanvulling op artikel 13.3.3 of 13.3.4 wordt bij het verlenen van de omgevingsvergunning in de belangenafweging aangegeven waarom:
  - 1. bijgedragen wordt aan de cultuurhistorische waarden dan wel dat
  - 2. het verantwoord is de cultuurhistorische waarden te verstoren of te vernietigen, waarbij aanvullend wordt gemotiveerd hoe aanvrager vanuit de cultuurhistorische waarden nieuwe ontwikkelingen realiseert die bijdragen aan het behoud of ontwikkeling van de specifieke cultuurhistorische waarden;
- e. In aanvulling op artikel 13.3.3 of 13.3.4 kunnen voorschriften met het oog op de cultuurhistorische waarden aan de omgevingsvergunning worden verbonden.

## Artikel 14 Waterstaat – waterkering

### 14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat – waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van de waterkering. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende (dubbel)bestemmingen.

### 14.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. op de gronden mogen bouwwerken ten dienste van de bedoelde bestemming worden gebouwd met een maximale goot- en/of bouwhoogte van:
  1. voor gebouwen: zoals bepaald in de daar voorkomende andere bestemming(en)
  2. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming zoals, maar niet uitsluitend, bakens en lichten: 6 meter
- b. Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming, zijn uitsluitend toelaatbaar indien de belangen in verband met de betrokken waterkering niet worden geschaad en het college van burgemeester en wethouders hierover tijdig tevoren schriftelijk advies hebben ingewonnen bij de betrokken dijkbeheerder.

### Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

#### Artikel 15 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.



## Artikel 16 Algemene bouwregels

### 16.1 Bebouwingsgrenzen geluidgevoelige objecten

Onverminderd het bepaalde in het plan mogen geluidgevoelige objecten slechts worden gebouwd indien voldaan kan worden aan de in de of krachtens de Wet geluidhinder gestelde grenswaarden.

### 16.2 Bouwen langs water

#### 16.2.1 Bouwregels

Onverminderd het overigens in deze regels met betrekking tot het bouwen bepaalde, mag niet nieuw worden gebouwd op en in gronden gelegen binnen een afstand van 5 meter van de waterlijn, loodrecht gemeten op die waterlijn.

#### 16.2.2 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning, na advies te hebben ingewonnen van de beheerder van de betreffende watergang omtrent de waterstaatkundige aanvaardbaarheid daarvan, afwijken van het bepaalde in artikel 16.2.1 ten behoeve van het bouwen op of in de bedoelde gronden.

### 16.3 Parkeren

#### 16.3.1 parkeren

Het bevoegd gezag kan pas een omgevingsvergunning verlenen voor de activiteiten bouwen en/of gebruiken van gronden en/of de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, met inachtneming van het volgende:

- a. in het geval van nieuwbouw, uitbreiding of functiewijziging van gebouwen en/of voorzieningen, dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen;
- b. er is sprake van voldoende parkeergeligheden laad- en losvoorzieningen, indien;
  1. voldaan wordt aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning;
  2. de parkeerplaatsen voldoen aan de verdere eisen (maatvoering en ontwerp) die zijn neergelegd in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning.

#### 16.3.2 afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 16.3.1, indien:

- a. aanpassing van het bouwplan om alsnog te kunnen voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein redelijkerwijs niet kan worden verlangd en
- b. op een andere wijze is of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen.

#### 16.3.3 nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in 16.3.1, indien dit noodzakelijk is om een goede verkeersstructuur en/of bereikbaarheid voor een pand, perceel, straat (of deel daarvan) dan wel een andere ruimtelijke functionele structuur te waarborgen.

## Artikel 17 Algemene gebruiksregels

### 17.1 Strijdig gebruik

- a. onder strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen ten behoeve van:
  1. staan- of ligplaats van onderkomens;
  2. staanplaats van voertuigen, waarin detailhandel plaatsvindt;
  3. kampeer- of caravanterrein;
  4. opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten;
  5. ten behoeve van lawaaisporten;  
tenzij het gebruik dat verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik en beheer van de gronden.
- b. onder strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen ten behoeve van:
  1. een seksinrichting;
  2. 'horeca' in de vorm van discotheken en bar-dancings;
  3. bedrijfsmatige opslag van vuurwerk.
- c. onder strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval tevens het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor permanente of tijdelijke bewoning verstaan;
- d. onder strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht valt in ieder geval eveneens het gebruik van gronden en opstallen binnen de bestemming 'Wonen' ten behoeve van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten.
- e. onder strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht valt in ieder geval het rooien danwel kappen van beplanting ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – groensingels'.

## Artikel 18 Algemene aanduidingsregels

### 18.1 milieuzone – geurzone verwijderd

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – geurzone verwijderd' zijn de gronden vanwege het verdwijnen van de pelsdierfokkerij aan de Steekterweg 17-19 niet langer bestemd voor een geurzone.

## Artikel 19 Algemene afwijkingsregels

### 19.1 Algemene afwijking

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van:

- a. de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken met een bouwhoogte van ten hoogste 3,50 meter en met een inhoud van ten hoogste 50 m<sup>3</sup> ten dienste van het openbaar nut, zoals:
  1. wachthuisjes, telefooncellen, muurtjes en standbeelden;
  2. transformatorhuisjes, schakeluisjes, gemaalgebouwtjes en andere nutsgebouwtjes, zulks met uitzondering van gasdrukregel- en gasdrukmeetstations;
- b. het in geringe mate aanpassen van het plan, teneinde enig onderdeel van het plan, zoals een bouwgrens of een nader te bepalen weg, indien bij definitieve uitmeting en verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwerking van het plan redelijk, gewenst en/of noodzakelijk is;
- c. het veranderen van de voorgeschreven maatvoeringen voor bouwwerken met ten hoogste 15%, indien dit om de bouwtechnische, cultuurhistorische, architectonische en/of stedenbouwkundige redenen noodzakelijk wordt geacht.

### 19.2 Voorwaarde

De afwijking van het bepaalde in artikel 19.1 wordt niet verleend, indien daardoor onevenredig afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van belendende percelen en bouwwerken.

## Artikel 20 Algemene wijzigingsregels

### 20.1 Algemene wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

### 20.2 Voorwaarde

De afwijking van het bepaalde in artikel 20.1 wordt niet verleend, indien daardoor onevenredig afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van belendende percelen en bouwwerken.

## Artikel 21 Vrijwaringszone – molenbiotoop

### 21.1 Bestemmingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone – molenbiotoop' gelden ter bescherming en instandhouding van de belangen van de bestaande molen als werktuig en beeldbepalend landschapselement en ter behoud, beheer en bescherming van de cultuurhistorische waarden van de molen de hierna volgende bepalingen.

### 21.2 Bouwregels

Onverminderd het overigens in deze regels met betrekking tot het bouwen bepaalde, mag op gronden binnen de als zodanig aangeduide molenbiotoop uitsluitend als volgt worden gebouwd:

- a. binnen 100 meter rond de molen mag de hoogte van bouwwerken niet meer bedragen dan de hoogte van de onderste punt van de verticale staande wiek;
- b. tussen 100 en 400 meter rond de molen mag de hoogte van bouwwerken niet meer bedragen dan 1/100 van de afstand tussen het bouwwerk en de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticale staande wiek.

### 21.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 21.2 gronden gegeven bestemmingen, met dien verstande dat:

- a. geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de molen;
- b. afwijking van de toegestane bouwhoogte is slechts mogelijk na vooraf advies te hebben ingewonnen van de beheerder van de molen.

### 21.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 21.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op of in de in lid 21.1 genoemde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van opgaande beplanting met een groeihoogte in volwassen staat van meer dan de in artikel 21.2 benoemde hoogten.

#### 21.4.2 Uitzondering

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 21.4.1 of werkzaamheden ten behoeve van de overige aan deze gronden gegeven bestemmingen, met dien verstande dat:

- a. geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de molen;
- b. afwijking van de toegestane bouwhoogte is slechts mogelijk na vooraf advies te hebben ingewonnen van de beheerder van de molen.

## Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

### Artikel 22 Overgangsrecht

#### 22.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Eenmalig kan omgevingsvergunning worden verleend voor afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Lid 22.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

#### 22.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 22.2 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 22.2 sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid 22.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

#### 22.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik zou kunnen leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen een omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het overgangsrecht gebruik zoals bepaald in lid 22.2.

Artikel 23 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Steekterweg 17-19, Alphen aan den Rijn en Achtermiddenweg 2a, Aarlanderveen.